



Immeuble Life rue Jeanne d'Arc – Paris (13^{ème})

Données clés au 30/06/2024

Actif net réévalué	974 062 690 €
Nombre de parts	1 829 591
Valeur liquidative	532,39 €/part
Valeur IFI – résident fiscal au 01/01/24	428,49 €/part
Valeur IFI – non-résident au 01/01/24	397,44€/part
Nombre d'actifs immobiliers	24
Taux d'Occupation Financier (TOF)* YTD des immeubles détenus en direct	95,5%
Forme juridique	SC à capital variable déclarée en autre FIA
Commission de rachat	Néant
Commission de gestion annuelle fixe	0,80% HT de l'actif net réévalué
Durée de détention minimale recommandée	8 ans

* Terme défini sur le site internet d'Allianz Immovalor <https://www.immovalor.fr/>

Evolution de la valeur liquidative*

	Depuis le 31/03/2024	Depuis le 01/01/2024	Depuis l'origine**
Valeur liquidative	-0,27%	-3,73%	+15,84%
Historique	2021	2022	2023
Valeur liquidative	+3,63%	+2,11%	-4,38%

* L'évolution de la valeur liquidative est calculée avec le dividende réinvesti en base 100 hors droits d'entrée

**La première valeur liquidative date du 02/11/2015.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Allianz Invest Pierre

Stratégie d'investissement

La SC Allianz Invest Pierre vise à capter la performance des marchés immobiliers par l'acquisition d'immeubles tertiaires en France, à Paris et dans les principales métropoles françaises.

La remontée des taux directeurs par les banques centrales en réaction à la poussée inflationniste a impacté l'ensemble des classes d'actifs financiers, y compris l'immobilier. Cette reconstitution de la prime de risque a affecté les valorisations et les performances des fonds immobiliers de façon hétérogène selon la nature des portefeuilles.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor a réagi rapidement en concentrant ses investissements sur le segment des actifs *Core*, localisés dans Paris ou au cœur des principales métropoles françaises qui, après reconstitution de la prime de risque, proposent un couple rendement risque attractif et un taux d'investissement relatif par rapport à l'inertie locative de la SC Allianz Invest Pierre.

Les acquisitions des immeubles Upsilon, Raspail et Life en 2023 matérialisent cette stratégie et ont contribué à soutenir la performance de la SC Allianz Invest Pierre durant la crise. La résilience de la SC est ainsi due aux fondamentaux solides du patrimoine acquis ainsi qu'au travail d'Asset Management qui permet l'amélioration du rendement courant composante essentielle de la performance immobilière

Toute collecte nette significative permettra de saisir ces opportunités d'investissement qui permettront de générer une performance financière sur le long terme.

Actualité des marchés immobiliers

Si l'année 2023 a été marquée par un marché de l'investissement immobilier atone, faute d'adéquation entre vendeurs et acquéreurs sur la fixation d'un prix pour les actifs immobiliers, la première moitié de l'année 2024 s'achève sur un marché qui retrouve une forme de liquidité sur le segment des actifs prime, de volumes inférieurs à 50 m€ exclusivement.

Ce début de retour de la liquidité provient notamment d'acteurs devant faire face à des enjeux de liquidités plus ou moins significatifs, les contraignant à arbitrer des immeubles au prix d'une décote sur la valeur réelle du bien, afin de vendre plus rapidement.

Cette situation particulière crée un momentum favorable à l'investissement, en faisant émerger de nombreuses opportunités correspondant à la stratégie d'Allianz Invest Pierre. A la faveur d'une dichotomie entre le prix et la valeur des actifs, il est aujourd'hui possible – à condition de bénéficier d'une collecte nette suffisamment importante – de créer de la performance immédiate et future grâce à l'investissement.

Sur le plan locatif, les marchés de bureaux subissent un effet de segmentation, avec d'un côté les actifs de qualité et bien situés qui bénéficient d'une forte attractivité locative et d'un autre, les actifs de seconde main localisés dans des marchés secondaires. Les utilisateurs considèrent de plus en plus leurs bureaux comme un vecteur d'attractivité des talents. A ce titre la centralité et la qualité des prestations sont des éléments déterminants dans les choix immobiliers des entreprises.

Commentaire de gestion

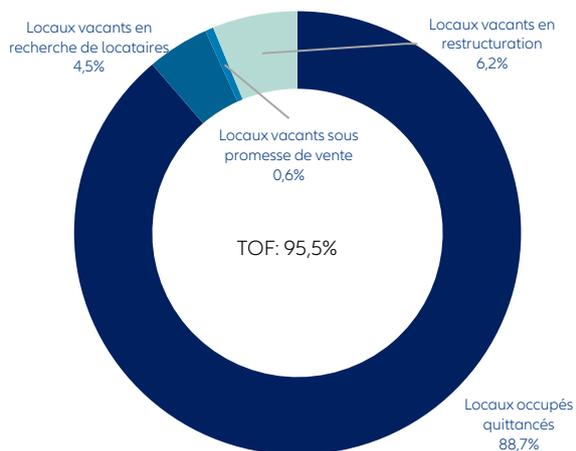
Si la remontée des taux directeurs par les banques centrales pour lutter contre l'inflation a impacté la valorisation des actifs immobiliers, la SC Allianz Invest Pierre a fait preuve d'une relative résilience du fait de la qualité de son patrimoine et de sa gestion. La performance de la SC Allianz Invest Pierre sur le trimestre s'explique par l'atterrissage de la valorisation du patrimoine immobilier qui a fait l'objet d'un ajustement progressif depuis le début de la crise.

Le rendement courant (ie les loyers perçus sur les immeubles en détention) est en hausse grâce au travail de l'équipe d'Asset Management qui a porté le TOF à 95.5%. Les équipes d'Allianz Immovalor demeurent pleinement mobilisées pour le maintien d'un TOF élevé à l'échelle du portefeuille, dans le but de pérenniser la perception des loyers à long terme.

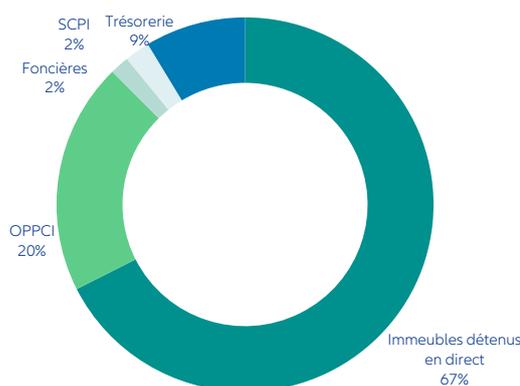
Au premier semestre de l'année 2024, Allianz Immovalor a conclu un partenariat avec SwissLife Asset Management France. Celui-ci a permis de créer le fonds d'investissement professionnel Last Mile Logistics dont la SC Allianz Invest Pierre est actionnaire aux cotés de plusieurs véhicules gérés par SwissLife Asset Manager France. Ce fonds cible un portefeuille de logistique urbaine de 200 millions d'euros avec des actifs situés sur l'ensemble du territoire français. Deux opportunités ont déjà été sécurisées par ce nouveau véhicule et les équipes d'investissement continuent d'identifier des opportunités. Ce fonds permet à la SC Allianz Invest Pierre de se positionner sur une classe d'actif diversifiante, répondant au besoin des villes et de leurs habitants, et décorrélée des besoins en immobilier de bureaux des entreprises.

Les équipes d'Allianz Immovalor restent mobilisées à la recherche d'opportunités correspondant à la stratégie de la SC Allianz Invest Pierre.

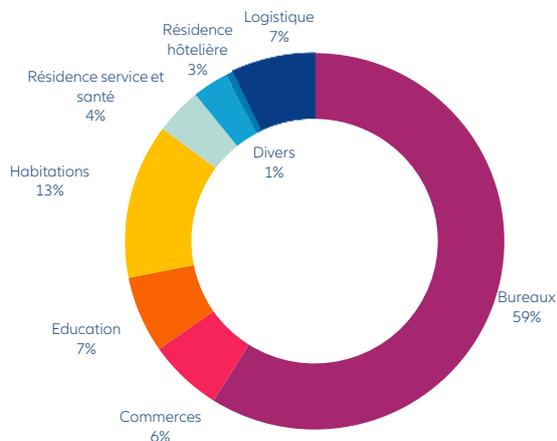
Taux d'occupation financier



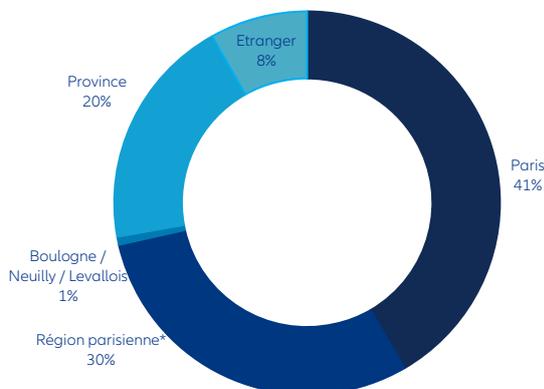
Composition de l'actif de la SC



Allocation sectorielle de l'immobilier physique et non physique



Allocation géographique de l'immobilier physique et non physique



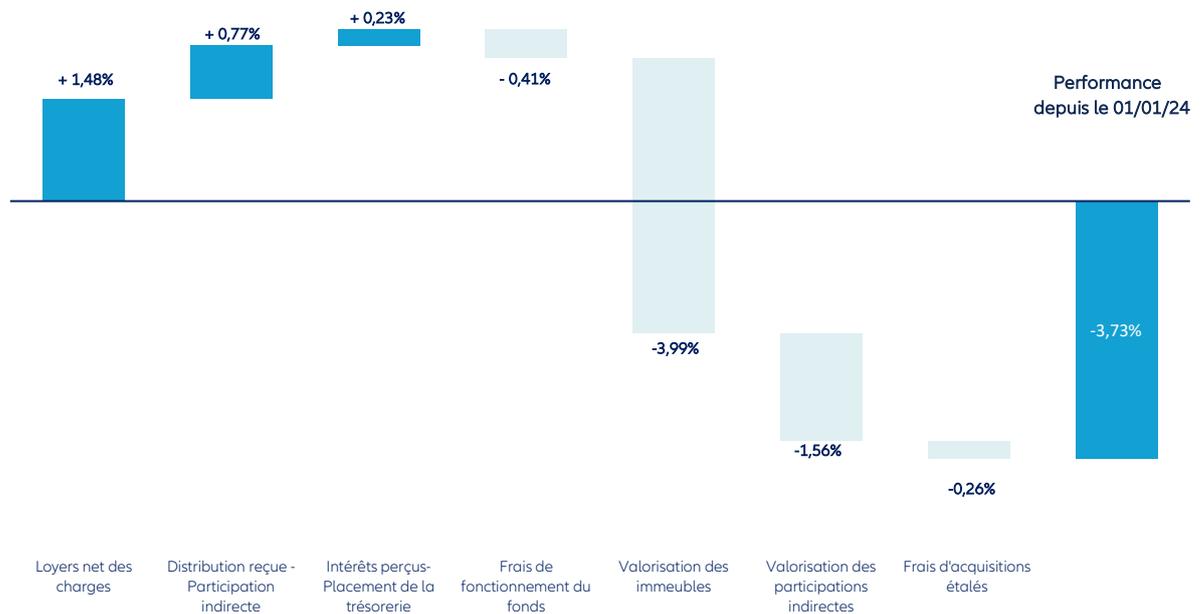
* Hors Paris / Boulogne / Neuilly / Levallois

Allocation cible

- Actifs immobiliers physiques : a minima 35% des actifs de la Société
- Actifs immobiliers non physiques : parts ou actions de sociétés à objet strictement immobilier, telles que des parts de SCPI, des parts ou actions de foncières cotées, d'OPCI et des actions de SICAV immobilières. Ces actifs représenteront au maximum 35% de l'actif de la Société.
- Liquidité : la poche de liquidité représentera à minima 5% de l'actif immobilier de la Société.

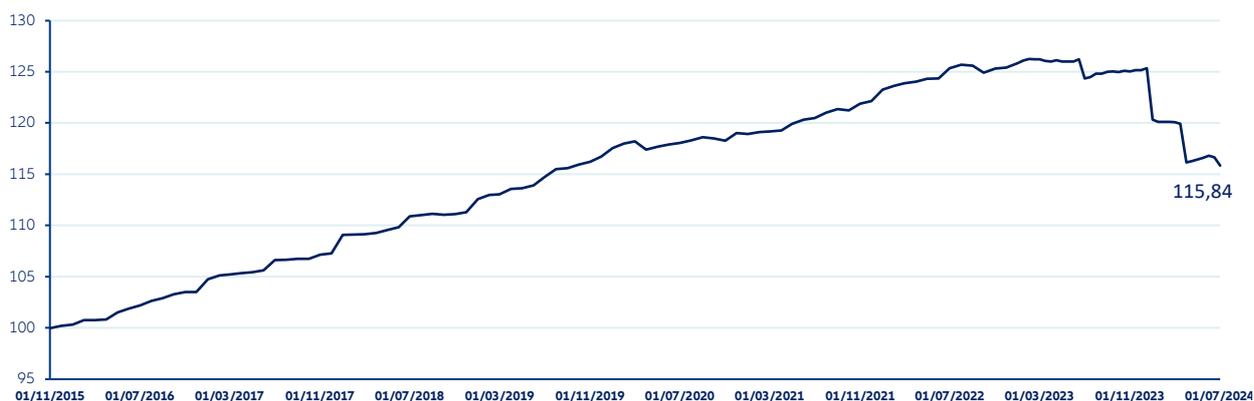
Les actifs immobiliers représenteront au minimum 70% de l'actif de la Société avec une cible à 90%. La SC peut avoir recours à l'endettement dans la limite de 30% de l'actif net avec une cible à 20%.

Décomposition de la performance au 30/06/2024



Au premier semestre 2024, la performance de la SC Allianz Invest Pierre atteint -3,73%. Le rendement courant contribue à la performance pour +2,07% sur le premier semestre 2024. Il est constitué par les loyers nets des immeubles +1,48%, le dividende des participations financières pour +0,77%, la rémunération de la trésorerie et des contrats à terme pour +0,23% et les frais de fonctionnement du fond pour -0,41%. L'ajustement des valeurs des immeubles et des participations financières et l'étalement des frais d'acquisitions pénalisent, quant-à-eux, la performance pour -5,81%.

Evolution de la valeur liquidative en base 100 depuis l'origine (coupon réinvesti)



Depuis le lancement de sa commercialisation en 2015, la performance globale de la SC Allianz Invest Pierre s'établit à +15,84%.

Depuis le début de la crise (Q4 2021 à aujourd'hui), le recul de la performance est limité à -6,00%. La SC a fait preuve d'une relative résilience qui s'explique par des investissements générateurs de performance en 2023. Ces investissements ont tiré profit de l'opportunité de marché créée par la hausse du taux de rendement, ce qui a permis de générer un rendement courant immédiat supérieur à l'inertie de la SC. La performance négative de la SC sur la période est à mettre en perspective avec celle de supports comparables en termes de taille et de stratégie, dont la performance moyenne sur la période s'établit à environ -15%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Allianz Invest Pierre sert de support en unités de compte pour des contrats d'assurance-vie. L'assureur ne garantit pas la valeur des unités de compte, celle-ci pouvant être soumise à des fluctuations à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés financiers. L'investissement dans la SC Allianz Invest Pierre présente un risque de perte en capital et les revenus ne sont pas garantis. **La durée d'investissement recommandée pour ce produit est de 8 ans.**

Principaux actifs immobiliers physiques

Immeubles	Surface*	Acquisition	Secteur	Poids
Rue de Rennes - Paris (75006)	6 524 m ²	Décembre 2020	Mixte	10,0%
Life Rue Jeanne d'Arc - Paris (75013) *	10 000 m ²	Août 2023	Bureaux	6,4%
Bd Raspail - Paris (75014)	4 200 m ²	Septembre 2023	Education	6,0%
Boulevard des Italiens - Paris (75002)	4 120 m ²	Octobre 2012	Mixte	5,7%
Kappa Rue Paulin Talabot Gaudy - Saint Ouen sur seine (93) *	15 927 m ²	Décembre 2022	Bureaux	5,4%

*Pour les actifs détenus en indivision, la surface concerne l'actif dans sa totalité

Principaux actifs immobiliers non physiques

Titre	Gérant	Secteur	Poids
FLE SICAV FIS	LFPI immobilier	Bureaux	4,9%
Eurozone Logistic Fund (ELF)	BNP Paribas REIM	Logistique	3,6%
Epopée Immo Rendement I	Epopée Gestion	Diversifié	3,1%
Healthcare Property fund Europe	BNP Paribas REIM	Santé	2,6%
Tikehau Real Estate III	Tikehau Capital	Diversifié	1,8%